

Services d'assurance immobilière

Observations sur le marché — hiver 2025/2026

Survol du marché

Le marché immobilier canadien évolue toujours dans un contexte marqué par une grande souplesse, caractérisé par des capacités élevées et une concurrence soutenue entre les assureurs, laquelle contribue à maintenir des taux compétitifs. Les réassureurs, tout comme les assureurs nationaux, adaptent leurs stratégies de portefeuille en tenant compte de plusieurs facteurs déterminants : l'influence croissante des changements climatiques, la pression inflationniste, l'évolution des tarifs douaniers, l'assouplissement du marché dans certaines régions, ainsi qu'une analyse rigoureuse de leur niveau global d'exposition.

Mise à jour sur les événements catastrophiques

À la mi-année 2025, le Canada avait connu 12 catastrophes naturelles, chacune ayant entraîné des sinistres assurés d'une valeur de près de 30 millions de dollars. Fait marquant, quatre de ces événements étaient des feux de forêt, ce qui souligne l'impact croissant des catastrophes liées aux incendies. Le pays a connu plusieurs événements de ce type cette année, avec plus de 7,5 millions d'hectares brûlés à la fin de l'été, soit plus du double de la superficie touchée à la même période en 2024. Cette hausse marquée illustre la gravité et la fréquence croissantes des incendies de forêt au Canada.

Même si les pertes restent inférieures à celles observées ailleurs dans le monde, la multiplication et l'intensification des risques secondaires, tels que les feux de forêt, les orages de convection, la grêle et le verglas, sont préoccupantes. Cette tendance influence directement les stratégies de tarification, de souscription et de gestion des portefeuilles des assureurs. Bonne nouvelle : malgré la hausse du nombre d'événements catastrophiques, la valeur totale des indemnités devrait être inférieure en 2025 aux 8,6 milliards de dollars enregistrés en 2024. Cette diminution des sinistres contribue à maintenir un marché relativement souple.

Catastrophes au Canada Été 2024

Bilan des réclamations un an après une année de catastrophes sans précédent

JUILL.



Inondations
Ontario



Incendie de
forêt Jasper

AOÛT



Tempête de
grêle Calgary



Queue de
l'ouragan Debby

+

8,6

milliards de dollars valeur totale
des indemnités d'événements
catastrophiques

+

240 000

demandes d'indemnisation

Source: BAC Catastrophes au Canada Été 2024, Octobre 2025 <https://a.storyblok.com/f/339220/x/e6f83f0966/catastrophes-au-canada-ete-2024.pdf>

Prévisions actualisées pour les deux premiers trimestres de 2026

À l'approche de 2026, nous prévoyons que le marché restera souple, soutenu par des capacités importantes tant sur le marché national que sur le marché londonien. Ces capacités devraient toutefois être gérées de manière plus stratégique. La concurrence entre les assureurs demeure forte pour les portefeuilles de syndicats de copropriétés performants, tandis que l'on observe une discipline de souscription équilibrée et créative, soutenue par des taux concurrentiels.

Même si le marché reste largement pourvu en capacités, on s'attend à ce que les souscripteurs mettent l'accent sur la qualité des portefeuilles, la précision des données et la précision des données. Les risques bien gérés — c'est-à-dire ceux disposant de rapports d'évaluation récents, d'historiques de sinistres favorables et de solides programmes d'entretien et de gestion des risques — continueront de bénéficier des meilleures conditions tarifaires et d'une capacité accrue.

Accent sur la gestion de risques

Un marché favorable représente une occasion à saisir, et non un prétexte à la complaisance. C'est le moment pour les syndicats de copropriété d'investir dans la résilience : mettre à jour les protocoles de gestion des risques et les rapports d'évaluations, procéder aux travaux d'entretien dans les délais prévus par le rapport d'étude du fonds de prévoyance, et anticiper la prochaine correction du marché. Les assureurs accordent une attention particulière à la qualité et à la fiabilité des données caractérisant le risque.

Des dossiers complets et vérifiés témoignent d'une approche rigoureuse, ce qui facilite l'obtention de conditions préférentielles, même dans un contexte de marché plus « dur ». En améliorant dès maintenant leurs pratiques de gestion des risques, les syndicats de copropriété peuvent maintenir des primes compétitives, accroître leur assurabilité et garantir la pérennité de leurs biens — autant d'avantages clés dans un secteur en constante évolution.

La prochaine année

À l'aube de 2026, le marché de l'assurance de dommages présente un contexte global favorable, soutenu par des capacités élevées, des taux concurrentiels et un engagement partagé envers la gestion des risques et la résilience. Les risques climatiques et les pressions économiques continueront d'influencer les stratégies de souscription, mais la collaboration entre syndicats de copropriété, courtiers et assureurs atteint un niveau sans précédent. En maintenant les investissements dans une gestion rigoureuse des risques, nous abordons la nouvelle année avec les moyens nécessaires pour préserver la stabilité, nous adapter aux changements et soutenir la durabilité à long terme aux côtés de nos clients.



Les souscripteurs mettent l'accent sur :

- ✓ la qualité des portefeuilles
- ✓ la précision des données
- ✓ la précision des données



Les assureurs accordent une attention particulière :

- ✓ à la qualité des données
- ✓ à la fiabilité des données



À l'aube de 2026, le marché de l'assurance de dommages présente un contexte global favorable, soutenu par :

- ✓ des capacités élevée
- ✓ des taux concurrentiels
- ✓ engagement partagé envers la gestion des risques et la résilience

Services d'assurance immobilière

Observations sur le marché — hiver 2025/2026



Observations régionales

Au Canada, les spécificités régionales influencent toujours la manière dont les assureurs évaluent les risques et identifient les opportunités.

COLOMBIE-BRITANNIQUE, ONTARIO ET DES PROVINCES ATLANTIQUES

Les zones côtières de la Colombie-Britannique et des provinces atlantiques demeurent particulièrement exposées aux événements climatiques, notamment les inondations et les tempêtes de vent violentes. Ces régions font également face à des coûts de construction élevés, en raison de contraintes de main-d'œuvre, de la hausse des prix des matériaux et de l'évolution des politiques tarifaires.

Bien que la situation des chaînes d'approvisionnement se soit améliorée depuis le pic observé pendant la pandémie, l'impact à long terme des tensions commerciales mondiales et des nouveaux tarifs sur les matériaux de construction reste incertain. Ces facteurs pourraient influencer les délais et les dépenses liées à la reconstruction au cours de la prochaine année. L'industrie continuera de suivre de près ces tendances au cours des prochains mois.

Dans les grands centres urbains — notamment Montréal, la région du Grand Toronto et le Lower Mainland de Vancouver — la volatilité du marché de la copropriété, marquée entre autres par la hausse du nombre d'unités invendues, continue d'alimenter une certaine incertitude à court terme. Malgré cela, les assureurs disposent des capacités nécessaires pour souscrire des portefeuilles de copropriétés de qualité, notamment ceux qui se distinguent par une gouvernance rigoureuse, un entretien proactif et des évaluations récentes.

ALBERTA

En Alberta, les violentes tempêtes de grêle continuent de menacer le marché, et les assureurs doivent demeurer vigilants.

QUÉBEC

Au Québec, certains risques sont étroitement liés aux rigueurs de l'hiver et aux variations saisonnières :

- **Poids de la glace et de la neige** : des charges importantes sur les toits peuvent provoquer une surcharge structurelle et des infiltrations d'eau. L'entretien régulier des colonnes de drainage et des systèmes d'évacuation est essentiel pour prévenir les dommages.
- **Déneigement** : les allées, les stationnements et les accès doivent être déblayés rapidement pour réduire les risques de chutes et limiter l'exposition aux réclamations en responsabilité civile.
- **Risque d'inondation printanière** : la fonte rapide de la neige combinée à de fortes précipitations augmente le risque d'inondation, en particulier dans les zones riveraines et les secteurs mal drainés. Une planification proactive et des systèmes de pompage efficaces sont essentiels pour limiter les risques.

Services d'assurance immobilière

Observations sur le marché — hiver 2025/2026



Conseils pour les syndicats et les gestionnaires de copropriétés

Chez BFL CANADA, nous sommes convaincus que la prévention demeure la stratégie la plus efficace pour réduire l'impact des conditions météorologiques et d'autres événements susceptibles de causer des dommages importants et des réclamations coûteuses. Une approche proactive, axée sur l'atténuation des risques, est essentielle pour protéger vos biens et assurer la continuité de vos activités.

Voici nos principales recommandations pour renforcer votre sécurité:

Protéger votre immeuble



Inspections régulières :

effectuez des inspections à intervalles réguliers, consignez-les et établissez un calendrier pour vérifier les zones à risque, telles que le toit, les systèmes de drainage et la salle mécanique. Repérez les dangers de chute, les zones mal éclairées, les accumulations d'eau et les autres facteurs pouvant entraîner une chute.



Problèmes liés à l'eau :

les dégâts causés par l'eau demeurent la principale cause de réclamations. Assurez-vous que les gouttières sont dégagées, surtout à l'automne et en hiver, car les feuilles et la glace peuvent causer des obstructions et ainsi des dégâts. Maintenez les drains dégagés et vérifiez le bon fonctionnement des pompes de puisard. Remplacez les tuyaux vétustes et envisagez l'installation d'un système de détection de fuite d'eau pour prévenir les sinistres.



Prévenir les incendies :

vérifiez les détecteurs de fumée et les systèmes d'extinction d'incendie, assurez-vous que l'accès aux bornes d'incendie et aux issues de secours est dégagé, interdisez les barbecues au charbon sur les balcons et sensibilisez les résidents aux risques liés aux batteries au lithium-ion.



Préparation à l'hiver :

Assurez-vous que vos entrepreneurs en déneigement sont prêts à intervenir pour dégager la neige et la glace des allées et des stationnements afin de réduire les risques d'accidents et de poursuites en responsabilité civile.

Bonne gouvernance



Maintenir une réserve adéquate :

Il est essentiel que votre copropriété dispose d'un fonds de prévoyance suffisamment alimenté pour couvrir les travaux imprévus et démontrer aux assureurs que l'immeuble est bien géré et financièrement solide.



Responsabilité et transparence :

assurez-vous d'avoir de rapports financiers clairs et faciles à comprendre, faites régulièrement appel à des professionnels indépendants pour en effectuer la vérification ou l'examen, et adoptez la signature conjointe pour les dépenses et l'émission de chèques afin de réduire les risques de fraude.



Rigueur :

ne faites appel qu'à des entrepreneurs et des fournisseurs dûment agréés et assurés, le cas échéant.



Tenue rigoureuse des dossiers :

Conservez des preuves de l'ensemble des travaux d'entretien, des réparations, des incidents ainsi que des décisions prises lors des réunions du conseil de copropriété. De bonnes pratiques en matière de documentation facilitent la gestion des situations juridiques et d'assurance.

Assurance et communication



Revue annuelle de la couverture d'assurance :

faites affaire avec un courtier spécialisé en copropriété pour vous assurer d'une protection adéquate et explorez les options telles que la cyber assurance et l'assurance responsabilité civile des administrateurs et des dirigeants.



Communication avec les résidents :

communiquez régulièrement avec les copropriétaires et les locataires pour leur signaler tout changement important à la police d'assurance, notamment les hausses de franchises, afin qu'ils puissent mettre à jour leur police d'assurance personnelle.



Signalement :

mettez en place une procédure claire permettant aux résidents de signaler rapidement toute préoccupation liée à des risques imminents, et assurez une communication efficace des procédures de sécurité.



Dossier sans sinistre :

réduisez les risques au minimum afin de prévenir les sinistres et ainsi faire baisser les primes d'assurance.



BFL CANADA – Nous sommes là pour vous aider !

Pour plus d'informations sur nos services, consultez notre site web.
bflcanada.ca/fr/services-assurance-immobiliere